

**TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM  
TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN ULANG (*SUB-LETTING*)  
KAMAR KONTRAKAN: STUDI DI KELURAHAN SARDONOHARJO,  
YOGYAKARTA**



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM HUKUM ISLAM/ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**M. DWIYULIANTO**  
NIM: 22103060002

**PEMBIMBING:**

**HUSNUL KHITAM, Lc., M.H.**  
NIP: 19810316 202321 1 005

**PROGRAM STUDI PERBANDINGAN MAZHAB  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2026**

## ABSTRAK

Fenomena penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta, menunjukkan dinamika baru dalam praktik hunian mahasiswa dan pendatang. Keterbatasan ekonomi, tingginya biaya sewa, serta mobilitas penghuni yang fluktuatif mendorong penyewa pertama untuk menyewakan kembali kamar kepada pihak ketiga, baik dengan persetujuan maupun tanpa sepengetahuan pemilik. Praktik ini memunculkan persoalan hukum terkait keabsahan perjanjian, batas tanggung jawab para pihak, serta kesesuaiannya dengan prinsip akad dalam hukum Islam. Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini merumuskan dua pertanyaan utama: bagaimana praktik *sub-letting* kamar kontrakan yang terjadi di Sardonoharjo, dan bagaimana tinjauan hukum positif serta hukum Islam terhadap praktik tersebut. Adapun tujuannya adalah untuk mendeskripsikan praktik yang berlangsung di lapangan serta menganalisisnya secara komparatif dalam perspektif KUHPerdota dan konsep *ijārah* dalam fikih muamalah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan normatif-empiris. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pemilik kontrakan, penyewa pertama, dan penyewa kedua, disertai observasi langsung terhadap pola praktik yang berjalan. Data sekunder dikumpulkan dari peraturan perundang-undangan, literatur hukum perdata, kitab fikih, serta karya ilmiah yang relevan. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif-analitis dan komparatif, yaitu menggambarkan praktik secara faktual, kemudian membandingkannya dengan ketentuan hukum positif dan prinsip-prinsip hukum Islam untuk menemukan titik kesesuaian maupun perbedaannya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *sub-letting* di Sardonoharjo umumnya dilakukan secara informal dan tidak selalu dicantumkan secara tegas dalam perjanjian awal. Dalam perspektif hukum positif, *sub-letting* pada dasarnya diperbolehkan sepanjang tidak dilarang dalam kontrak dan tidak menimbulkan kerugian bagi pemilik sebagaimana diatur dalam pasal 1559 KUHPerdota. Apabila terdapat klausul larangan, maka tindakan penyewaan ulang tanpa izin dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Sementara itu, dalam hukum Islam, penyewaan ulang termasuk dalam pemanfaatan hak guna (*ijārah*) yang pada prinsipnya dibolehkan karena penyewa memiliki hak atas manfaat objek sewaan, dengan syarat tidak melanggar ketentuan akad awal dan tetap menjunjung prinsip amanah serta keadilan. Dengan demikian, kedua sistem hukum sama-sama menekankan pentingnya persetujuan, kejelasan akad, dan tanggung jawab sebagai fondasi keabsahan praktik *sub-letting*.

**Kata Kunci:** *Sub-Letting*, Hukum Positif, Hukum Islam, *Ijārah*

## **ABSTRACT**

*The phenomenon of sub-letting rental rooms in Sardonoharjo Village, Yogyakarta, reveals new dynamics in student and newcomer housing practices. Economic constraints, high rental costs, and the fluctuating mobility of tenants encourage the primary tenant to rent out rooms to a third party, either with or without the landlord's knowledge. This practice raises legal issues regarding the validity of agreements, the scope of parties' responsibilities, and its conformity with the principles of contracts in Islamic law. Based on this phenomenon, the study formulates two main questions: how is the sub-letting of rental rooms practiced in Sardonoharjo, and how do positive law and Islamic law view this practice? The objective is to describe the ongoing practices on the ground and analyze them comparatively from the perspective of the Indonesian Civil Code (KUHPPerdata) and the concept of *ijārah* in Islamic jurisprudence.*

*This research is a field study with a normative-empirical approach. Primary data were obtained through in-depth interviews with landlords, primary tenants, and sub-tenants, complemented by direct observations of the ongoing practices. Secondary data were collected from legislation, civil law literature, *fiqh* texts, and relevant scholarly works. The data analysis employed a descriptive-analytical and comparative method, illustrating the practice factually and then comparing it with positive law provisions and Islamic legal principles to identify points of convergence and divergence.*

*The findings indicate that sub-letting in Sardonoharjo is generally conducted informally and not always explicitly stated in the initial agreement. From the perspective of positive law, sub-letting is essentially permissible as long as it is not prohibited in the contract and does not cause harm to the landlord, as regulated in Article 1559 of the Civil Code. If there is a prohibitive clause, renting out without permission may be considered a breach of contract. In Islamic law, sub-letting falls under the utilization of usufruct rights (*ijārah*), which is generally allowed because the tenant has rights over the benefits of the leased object, provided that the initial contract conditions are not violated and the principles of trustworthiness (*amanah*) and justice are upheld. Thus, both legal systems emphasize the importance of consent, clarity of agreement, and responsibility as foundational elements for the legitimacy of sub-letting practices.*

**Keywords:** *Sub-Letting, Positive Law, Islamic Law, Ijārah*

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Dwi Yulianto

NIM : 22103060002

Program Studi : Perbandingan Mazhab

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) Kamar Kontrakan: Studi di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta" adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 17 Februari 2026  
29 Sya'ban 1447 H

Yang Menyatakan,



M. Dwi Yulianto  
NIM: 22103060002

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara M. Dwi Yulianto

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : M. Dwi Yulianto

NIM : 22103060002

Judul : Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) Kamar Kontrakan: Studi Di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.


Sudah dapat diajukan kepada Prodi Perbandingan Mazhab Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam/Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 4 Maret 2026  
14 Ramadhan 1447 H

Pembimbing



HUSNUL KHITAM, Lc., M.H.  
NIP: 19810316 202321 1 005



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-467/Un.02/DS/PP.00.9/04/2026

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAAN ULANG (*SUB-LETTING*) KAMAR KONTRAKAN :STUDI DI KELURAHAN SARDONOHARJO, YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : M.DWI YULIANTO  
Nomor Induk Mahasiswa : 22103060002  
Telah diujikan pada : Senin, 09 Maret 2026  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Husnul Khitam, Lc., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 69f17b531b78a



Penguji I  
Nurdhin Baroroh, S.H.I., M.SI.  
SIGNED

Valid ID: 69f01fc614768



Penguji II  
Surur Roiqoh, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 69f1697164df0



Yogyakarta, 09 Maret 2026  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 69f17c20e8b34

## MOTTO

إجهد و لا تكسل و لا تك غافلا...فندامة العقي لمن يتكاسل

“Bersungguh-sungguhlah, dan jangan bermalas-malasan, dan jangan lengah,  
karena penyesalan adalah akibat bagi orang yang bermalas-malasan.”



**HALAMAN PERSEMBAHAN**

**SAYA MEMPERSEMBAHKAN SKRIPSI SAYA INI UNTUK BAPA,  
MAMA, MBA ANI, SELURUH KELUARGA SAYA DAN UNTUK DIRI  
SAYA SENDIRI.**



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi yang dimaksud dalam skripsi ini adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba‘	B	be
ت	Ta‘	T	te
ث	Ša‘	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha‘	Ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha‘	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra‘	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa'	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	Fa'	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	en'
و	Waw	W	w
ه	Ha'	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya'	Y	ye

### B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah*

مُنْعِدَّة	ditulis	<i>muta'addidah</i>
عِدَّة	ditulis	<i>'iddah</i>

### C. *Ta' Marbûṭah* di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h.

حِكْمَةٌ	ditulis	<i>ḥikmah</i>
عِلَّةٌ	ditulis	<i>'illah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	<i>Karāmah al-Auliya'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbûṭah* hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>Zakāh al-Fiṭri</i>
-------------------	---------	-----------------------

#### D. Vokal Pendek

—	Fathah	ditulis	a
—	Kasrah	ditulis	i
—	Dammah	ditulis	u

#### E. Vokal Panjang

Fathah + alif	إِسْتِحْسَانٌ	ditulis	ā: <i>Istiḥsān</i>
Fathah + ya' mati	أُنْثَى	ditulis	ā: <i>Unṣā</i>
Kasrah + yā' mati	الْعُلَوَانِي	ditulis	ī: <i>al-'Ālwānī</i>
Dammah + wāwu mati	عُلُومٌ	ditulis	û: <i>'Ulûm</i>

#### F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	غَيْرِهِمْ	ditulis	ai: <i>Gairihim</i>
-------------------	------------	---------	---------------------

Fathah + wawu mati	قول	ditulis	au: <i>Qaul</i>
--------------------	-----	---------	-----------------

### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لإن شكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

### H. Kata Sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*.

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el)nya.

الرسالة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

### I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

### J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

1. Kosa kata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.

2. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah di-Latin-kan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
3. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.

Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الحمد لله رب العالمين, وبه نستعين على أمور الدنيا والدين,  
اشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له و أشهد أنّ محمّدا عبده ورسوله,  
اللهم صلّ و سلّم على محمّد وعلى اله و صحبه اجمعين, أمّا بعد.

Segala Puji hanya Bagi Allah Swt. dengan segala Nikmat, Karunia dan Hidayah-Nya lah penulisan skripsi ini dapat penyusun selesaikan. Tidak lupa dan tidak akan pernah lupa Shalawat dan Salam selalu tercurah kepada Junjungan kita, Kekasih Allah, Suri Teladan Umat Islam di seluruh dunia, Baginda Nabi Muhammad SAW. Beserta segenap Keluarga Beliau, Sahabat Beliau, Tabi'in dan para pengikut Beliau yang senantiasa menegakkan Sunnah-Sunnah Beliau hingga akhir zaman.

Dengan mengucap syukur, Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) Kamar Kontrakan: Studi Di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta” ini dapat Penyusun selesaikan. Tentunya Skripsi atau Karya Ilmiah ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak, yang selama ini telah memberikan dorongan semangat bagi Penyusun untuk dapat segera menyelesaikan Skripsi ini. Oleh karena itu, penyusun ingin menyampaikan ucapan terima kasih tidak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Ibu Vita Fitria, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Program Studi Perbandingan Mazhab UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Terima kasih Ibu selalu memberikan dukungan dan informasi kepada mahasiswanya.
4. Ibu Surur Roiqoh, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Perbandingan Mazhab UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
5. Bapak Dr. Muhammad Anis Mashduqi, Lc., M.S.I. selaku Pembimbing Akademik. Terima kasih, Bapak. Atas segala ilmu yang telah Bapak berikan.
6. Bapak Husnul Khitam, Lc., M.H. selaku pembimbing dalam menyelesaikan studi saya ini. Terima kasih, Bapak. Atas segala bimbingan, kesabaran dan ilmu yang telah Bapak berikan kepada saya.
7. Ibu Meliana Siwi dan Bapak Muksin Amin dan para pihak yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
8. Bapa, terima kasih atas setiap tetes keringat dalam menjaga, membimbing, dan menghidupi. Serta doa yang tidak pernah putus, dukungan yang menjadi pilar utama bagi penyusun dalam menyelesaikan studi ini. Segala nasihat Bapa adalah hukum tak tertulis yang akan selalu penyusun pegang dalam menjalani kehidupan.
9. Mama, terima kasih atas senyum yang selalu menguatkan, telinga yang selalu mendengarkan keluh kesah, dan tangan yang selalu terbuka untuk merangkul. Keberhasilan menyelesaikan studi ini tidak akan pernah terwujud tanpa restu dan kasih sayang Mama yang menjadi cahaya dalam setiap langkah penyusun.
10. Terima kasih yang tulus penyusun sampaikan kepada Kakak tercinta, Mba Ani. Terima kasih telah menjadi pendengar setia di saat penyusun merasa buntu

dengan revisi, atas segala semangat yang selalu diberikan, serta bantuan-bantuan kecil namun sangat berarti yang memudahkan langkah penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. Terima kasih kepada keluarga besar, atas segala dukungan yang kalian berikan yang selalu menguatkan penyusun pada saat kebingungan. Semoga kita semua diberikan sehat dan panjang umur untuk selalu di dalam kebaikan.
12. Terima kasih kepada seluruh teman-teman Perbandingan Mazhab angkatan 2022. Atas segala kontribusi yang diberikan melalui diskusi-diskusi hangat yang mengandung banyak sekali wawasan baru. Terima kasih atas segala kebersamaannya.
13. Teman-teman KKN Sakita yang memberikan semangat baru bagi penyusun untuk terus belajar dan mengenal hal-hal baru.
14. Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah mendukung, baik dari segi usaha maupun doa yang tulus kepada penyusun yang membuat proses penyusunan dapat diselesaikan dengan baik.

Yogyakarta, 17 Februari 2026

29 Sya'ban 1447 H



M. Dwi Yulianto  
NIM: 22103060002

## DAFTAR ISI

<b>TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN ULANG (<i>SUB-LETTING</i>) KAMAR KONTRAKAN: STUDI DI KELURAHAN SARDONOHARJO, YOGYAKARTA</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xx</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xx</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan .....	5
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teori .....	12
F. Metode Penelitian .....	15

G.	Sistematika Pembahasan .....	18
<b>BAB II TEORI SEWA-MENYEWA DAN IJĀRAH .....</b>		<b>19</b>
A.	Teori Sewa-Menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 19	
B.	Teori Ijārah .....	37
<b>BAB III PRAKTIK PENYEWAAN ULANG (SUB-LETTING) KAMAR KONTRAKAN DI KELURAHAN SARDONOHARJO, YOGYAKARTA ..</b>		<b>56</b>
A.	Gambaran Umum Kelurahan Sardonoarjo .....	56
1.	Profil Kelurahan Sardonoarjo .....	56
2.	Keadaan Geografis .....	57
3.	Keadaan Ekonomi .....	58
4.	Keadaan Demografis .....	59
B.	Karakteristik Sewa-Menyewa Properti di Sardonoarjo .....	61
1.	Rumah Kontrakan .....	62
2.	Kamar Kos .....	62
C.	Mekanisme Praktik Sewa-Menyewa di Sardonoarjo .....	63
1.	Prosedur Penjanjian Sewa Menyewa .....	63
2.	Harga dan Sistem Pembayaran .....	65
3.	Aturan Sewa Menyewa di Sardonoarjo .....	66
D.	Praktik Sewa Menyewa Kontrakan di Sardonoarjo .....	68
1.	Pihak Sewa Menyewa .....	68
2.	Akad yang digunakan oleh Pihak Pemilik dan Penyewa Pertama .....	69
E.	Praktik <i>Sub-Letting</i> di Sardonoarjo .....	71

<b>BAB IV TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN ULANG (SUB-LETTING) DI SARDONOHARJO</b>	<b>76</b>
.....	
A. Tinjauan Hukum Positif Terhadap Praktik Sewa Ulang ( <i>Sub-Letting</i> ) Kamar Kontrakan di Kelurahan Sardonoarjo .....	76
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Ulang ( <i>Sub-Letting</i> ) Kamar Kontrakan di Kelurahan Sardonoarjo .....	84
C. Analisis Perbandingan Terhadap Praktik Penyewaan Ulang ( <i>Sub-Letting</i> ) di Sardonoarjo Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam .....	87
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	<b>93</b>
A. Kesimpulan .....	93
B. Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>97</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b> .....	<b>I</b>

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Aspek Perbandingan Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam Terkait Praktik Penyewaan Ulang ( <i>Sub-Letting</i> ).....	92
---	----

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Kelurahan Sardonoharjo.....	57
Gambar 3. 2 Persentase Keadaan Demografis .....	60
Gambar 3. 3 Pemilik Kontrakan Si Kuning .....	67
Gambar 3. 4 Penyewa Pertama Kontrakan Si Kuning .....	68
Gambar 3. 5 Penyewa Pertama Kontrakan Konchill .....	71
Gambar 3. 6 Penyewa Kedua Kontrakan Si Kuning.....	73
Gambar 3. 7 Penyewa Kedua Kontrakan Konchill .....	74



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kebutuhan tempat tinggal merupakan permasalahan yang berkaitan dengan aktivitas kependudukan. Semakin banyaknya penduduk, semakin banyak pula kebutuhan akan tempat tinggal.<sup>1</sup> Tempat tinggal merupakan bagian dari kebutuhan primer seseorang yang harus terpenuhi. Namun pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal nyatanya semakin sulit untuk terpenuhi. Hal ini bukan tanpa sebab, karena dengan bertambahnya pertumbuhan penduduk harga tanah juga semakin melambung serta tempat bangun yang juga semakin tidak ada.<sup>2</sup> Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal ini adalah dengan menyewa tempat tinggal sementara. Tempat tinggal sementara atau sering disebut dengan istilah kos atau kontrakan merupakan kebutuhan primer yang memiliki fungsi positif.<sup>3</sup>

Tempat tinggal atau rumah kos memiliki fungsi yang positif, yaitu tempat sebagai rumah sementara, tempat belajar, dan tempat beristirahat.<sup>4</sup> Perkembangan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan orang-orang akan tempat tinggal

---

<sup>1</sup> Nabila Anindita, Winny Astuti, dan Ana Hardiana, "Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat *Urban Fringe* Kota Surakarta," *Desa-Kota Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, Vol. 3:1 (2021), hlm. 61.

<sup>2</sup> Muhammad Zaki Mubarrak, Deni Santi Pertiwi, dan Cesa Carnadi, "*Backlog* Perumahan di Kota Yogyakarta sebagai Ancaman Ketahanan Nasional," *Jurnal Nuansa Akademik Jurnal Pembangunan Masyarakat*, Vol. 10:1 (Juni 2025), hlm. 259.

<sup>3</sup> Christianto dan M. Fauzi Isputrawan, "Pengembangan Aplikasi E-Kost Berbasis Website Menggunakan Metode *Microservice*," *Journal of Business and Audit Information System*, Vol. 5:1 (2022) hlm. 53.

<sup>4</sup> Maria Agatha Sri Widayanti Hastuti dan Muhammad Anasrulloh, "Pengaruh Promosi Terhadap Keputusan Pembelian (Studi pada Pemilihan Tempat Kos Mahasiswa di Tulungagung)," *ECOBUSS: Jurnal Ilmiah Ilmu Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 8:2 (September 2020), hlm. 100.

semakin mendesak. Pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan akan rumah pun semakin bertambah. Pada Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:

“Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.”<sup>5</sup>

Sewa rumah atau kontrakan adalah hal yang umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku I Bab VII Tentang Sewa Menyewa Bagian 2 Pasal 1559 disebutkan bahwa:

“Penyewa, jika tidak diizinkan tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.”<sup>6</sup>

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, jika tidak dilarang oleh pemilik barang, maka diperbolehkan untuk menyewakan ulang (*sub-letting*) barang yang disewa.<sup>7</sup>

Dalam Islam, konsep sewa memiliki hubungan yang sangat erat dengan prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Praktik penyewaan harus sesuai dengan prinsip-prinsip utama hukum Islam karena dalam Islam, prinsip seperti keadilan, kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan harus ditegakkan.

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 1

<sup>6</sup> Soedharyo Soimin (ed.), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 374.

<sup>7</sup> Soedharyo Soimin (ed.), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 374.

Tidak hanya itu, praktik tersebut juga tidak boleh merugikan salah satu pihak, seperti pemilik dan penyewa. Prinsip-prinsip dasar syariah ini seharusnya menjadi dasar dalam melakukan transaksi bisnis. Hal ini bertujuan agar tujuan dari transaksi tersebut dapat tercapai dengan baik.<sup>8</sup>

Perjanjian sewa-menyewa pada hakikatnya ialah menggunakan manfaat dari objek yang telah disewakan. Pada saat penyewa memakai objek sewa, maka yang berhak digunakan hanya manfaat yang telah disepakati. Dengan demikian, tidak menjadikan benda sewa dapat dimiliki seutuhnya, melainkan hanya manfaatnya saja. Akan tetapi, yang menjadi permasalahan adalah jika kontrakan yang telah disewa oleh penyewa itu disewakan ulang (*sub-letting*) kepada pihak lain.

Apabila akad sewa-menyewa terjadi untuk jangka waktu tertentu dan dengan sejumlah uang sewa tertentu, maka penyewa telah mempunyai hak untuk memiliki manfaat dari benda atau sesuatu yang disewanya itu setelah adanya akad, kemudian uang sewa pun harus diberikan kepada tersewa (orang yang menyewakan) secara utuh pada saat akad, kecuali jika keduanya mensyaratkan bahwa manfaat pada barang yang disewa dan uang sewa akan diserahkan secara tempo.<sup>9</sup>

Penyewa mendapatkan manfaat dari barang yang disewa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian. Pada kasus ini, contohnya adalah seorang

---

<sup>8</sup> Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah," *JEN: Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam*, Vol. 01:02 (2022), hlm. 82.

<sup>9</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, alih bahasa Syarifuddin Khathab, Sayyid Muhammad Sayyid, dan Sayyid Ibrahim Shadiq, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2022), VII: 375.

penyewa menyewa sebuah kontrakan untuk tempat tinggal sementara, maka ia memiliki hak guna kontrakan tersebut. Menurut az-Zuhaili, sewa atau *ijārah* adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang.<sup>10</sup> Kemudian, menurut Wahbah Zuhaili, menyewakan ulang atau *sub-letting* barang sewaan diperbolehkan karena penyewa boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatkannya sendiri atau memberikan izin kepada orang lain untuk menempatkannya dengan akad *ijārah*.<sup>11</sup>

Sejauh ini, praktik penyewaan ulang atau *sub-letting* di Kelurahan Sardonoharjo belum pernah diteliti secara ilmiah. Padahal, fenomena ini sangat nyata terjadi di lapangan. Kebanyakan penelitian serupa masih fokus pada area pusat kota atau kampus besar saja, sehingga dinamika di wilayah penyangga seperti Sardonoharjo ini menjadi ruang kosong yang penting untuk segera diisi agar kita bisa memahami pola hunian masyarakat saat ini.

Keistimewaan penelitian ini terletak pada penggabungan dua sudut pandang sekaligus, yaitu hukum positif dan hukum Islam, yang belum pernah diterapkan di lokasi tersebut. Peneliti tidak hanya ingin melihat apakah praktik ini melanggar aturan negara (KUHPerdara), tetapi juga bagaimana status akadnya dalam fikih *mu'āmalah*. Dengan belum adanya kajian terdahulu, penelitian ini menjadi pionir yang diharapkan mampu memberikan solusi hukum yang lengkap dan relevan serta menambah wawasan terkait dengan *mu'āmalah* khususnya praktik sewa-menyewa.

---

<sup>10</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Mu'āmalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 185.

<sup>11</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2008), IV: 558.

Berangkat latar belakang di atas, maka penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) Kamar Kontrakan (Studi Kasus di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta). Dengan adanya judul diatas diharapkan skripsi ini dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dan tentunya penyusun dapat memberikan peran yang berdampak dalam praktik di lapangan.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan melihat latar belakang yang telah disebutkan sebelumnya, maka dapat dipahami bahwa terdapat permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di kelurahan Sardonoharjo?
2. Bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum Islam mengenai praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menjelaskan bagaimana praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo.
2. Mengetahui dan menjelaskan bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum Islam mengenai praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo.

Penelitian ini juga diharapkan dapat efektif memberikan manfaat dan kegunaan, baik secara teoritis maupun praktis.

## 1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini dapat memperkaya literatur dan khazanah ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata (perjanjian sewa-menyewa) dan hukum Islam (fikih *mu'āmalah*), dengan menganalisis secara komprehensif dua kerangka hukum yang berbeda terhadap praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.
- b. Penelitian ini menyediakan landasan komparatif yang konkret antara perspektif Hukum Positif (misalnya, KUH Perdata) dan Hukum Islam terhadap praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta. Hasilnya dapat menjadi referensi untuk studi lebih lanjut mengenai harmonisasi atau perbedaan konsep hukum dalam konteks sosial ekonomi masyarakat.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai panduan praktis dan edukasi bagi para penyewa, pemilik (yang menyewakan), dan pihak ketiga mengenai hak, kewajiban dan resiko dari praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) kamar kontrakan.
- b. Penelitian ini dapat memberikan masukan yang informatif kepada pemerintah daerah, instansi terkait, atau lembaga mediasi/peradilan dalam merumuskan kebijakan, penyuluhan, atau penyelesaian sengketa yang adil dan seimbang, dengan mempertimbangkan aspek hukum positif dan nilai-nilai hukum Islam yang hidup di masyarakat, seperti di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.

#### D. Telaah Pustaka

Dari hasil penelusuran penyusun, ada sejumlah penelitian yang berkaitan dengan pembahasan ini. Artikel yang berjudul “Menyewakan kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam” yang disusun oleh Zulkifli Firdaus dan Busyro. Pada artikel tersebut disebutkan bahwa salah satu syarat objek yang disewakan adalah bahwa objek tersebut dimiliki secara sempurna oleh seseorang. Pada beberapa kasus yang terjadi seseorang yang menyewa objek tertentu terkadang menyewakan kembali objek tersebut kepada orang lain walaupun ia bukan pemiliknya, hanya sebagai pemilik manfaat saja. Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji perolehan harta yang didapatkan akibat menyewakan objek yang disewa dari perspektif *ḥifẓ al-māl* yang merupakan bagian dari bahasan maqashid *al-syarī'ah*. Penelitian ini menggunakan metode kajian kepustakaan (library research) dengan mengumpulkan data-data yang ada dari berbagai literatur terkait, kemudian dideskripsikan dan dianalisis secara objektif dengan teori maqashid *al-syariah* dalam bidang *ḥifẓ al-māl*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menyewakan kembali objek yang disewa tanpa seizin pemilik objek merupakan larangan hukum Islam untuk mendapatkan harta, dan larangan itu berada pada tingkat al-hajiyah yang berakibat haram melakukannya. Demikian juga harta yang didapatkan dari aktifitas tersebut. Oleh karena itu perbuatan ini harus dihentikan untuk mewujudkan kemaslahatan dalam perolehan harta.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Zulkifli Firdaus dan Busyro, “Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam,” *Syarah: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi*, Vol. 12:1 (Juni 2023), hlm. 48.

Selanjutnya, skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Terjadinya Peralihan Sewa Rumah Kost oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga Tanpa Seizin Pemiliknya” yang disusun oleh Roulita Eliyanti. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa masih terjadi peralihan hak sewa kamar kost yang dilakukan oleh penyewa tanpa seizin pemiliknya, yang mana telah diatur dalam KUH Perdata hal tersebut tidak diperbolehkan. Akibat hukum dari peralihan sewa menyewa rumah kost kepada pihak ketiga menurut KUH Perdata yaitu: Perjanjian tersebut batal demi hukum; serta dapat dimintakan ganti kerugian. Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah kost yang rumahnya telah disewakan penyewa kepada pihak ketiga tanpa seizin pemiliknya, yaitu: Perlindungan hukum Preventif melalui pembentukan perjanjian, serta perlindungan hukum represif terhadap pihak yang menyewakan.<sup>13</sup>

Kemudian, artikel yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Secara Beruntun Di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kecamatan Lombok Barat” yang disusun oleh Muhammad Firman Hidayat dan Muhammad Nor. Penelitian ini bertujuan menjelaskan praktik sewa menyewa tanah secara beruntun di Desa Taman Sari Kabupaten Lombok Tengah dalam pandangan hukum ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Sedangkan temuan penelitian, pada praktiknya, sewa menyewa tanah secara beruntun yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa lahan dilakukan secara

---

<sup>13</sup> Roulita Eliyanti, “Akibat Hukum Terjadinya Peralihan Sewa Rumah Kost oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga Tanpa Seizin Pemiliknya,” *Skripsi*, Universitas HKBP Nommensen (2025), hlm. 80.

langsung dengan pola perjanjian yang dilakukan tidak tertulis, melainkan hanya ucapan saja. Dalam hal kesepakatan telah dibuat dan disepakati bersama, pihak penyewa memiliki hak memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan keinginannya dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama. Sedangkan prinsip *ijārah* (sewa) menyewa dalam Islam. Ketika masa sewa berakhir otomatis lahan yang telah dimanfaatkan akan kembali kepada pemilik lahan tanpa melakukan penebusan atau pembayaran biaya sewa yang telah dikeluarkan oleh penyewa dikembalikan lagi. Pihak penyewa juga tidak dibenarkan menyewakan kembali barang yang bukan miliknya sendiri kepada orang lain.<sup>14</sup>

Kemudian skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)” yang disusun oleh Rizki Safitri. Pada penelitian ini, pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah*) rumah di Kelurahan Tanjungkarang dimulai dengan kesepakatan lisan antara pemilik dan penyewa, didukung kwitansi pembayaran, tanpa bukti tertulis formal, dan berdasarkan saling percaya. Lama penyewaan tidak disebutkan secara eksplisit, namun penyewa meminta izin awal untuk menyewakan kembali rumah sebagai kos-kosan. Praktik ini dinilai sesuai dengan rukun dan syarat hukum Islam. Dalam tinjauan hukum Islam, perjanjian sewa-menyewa adalah ikatan di mana satu pihak memberikan kenikmatan barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan imbalan harga yang disepakati. Penyewaan barang

---

<sup>14</sup> Muhammad Firman Hidayat dan Muhammad Nor, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Secara Beruntun Di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat,” *Mu’amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 16:2 (Desember 2024), hlm. 107.

sah jika memenuhi rukun, syarat, dan ketentuan Islam. Praktik di Kelurahan Tanjungkarang dibolehkan (halal) karena hanya memanfaatkan kenikmatan barang dengan kerelaan kedua pihak, tanpa unsur pemaksaan, sesuai syariat Islam dan firman Allah dalam QS Al-Maidah ayat 2. Jika ada pemaksaan, perjanjian tersebut tidak sah. Kesimpulan ini menegaskan bahwa praktik sewa-menyewa di daerah tersebut selaras dengan prinsip-prinsip hukum Islam.<sup>15</sup>

Kemudian, artikel yang berjudul "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor" yang disusun oleh Manaon Damianus Sirait. Salah satu bidang bisnis yang berkembang pesat sekarang ini, yaitu bisnis sewa-menyewa rumah kantor yang umumnya terletak di lokasi strategis perkotaan. Dasar hukum sewa menyewa adalah Pasal 1548 KUH Perdata, menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual yang mengacu pada bahan-bahan hukum yang relevan dan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1) Akibat hukum wanprestasi adalah pemberian ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara; 2) Formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor didasarkan

---

<sup>15</sup> Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)," *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung (2018), hlm. 73.

pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menekankan pentingnya kepercayaan, kehendak atau kemauan baik dan tanggungjawab penuh para pihak atas kesepakatan yang dibuatnya. Agar supaya itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa dapat diformulasikan lakukan dengan baik, penting untuk dimengerti makna dari itikad baik dalam penafsirannya, dan juga fungsi itikad baik itu dalam suatu perjanjian.<sup>16</sup>

Skripsi yang berjudul “Praktik penyaluran kembali sewa TV Kabel di Kampung Tobu Kelurahan Wek I Padangsidimpun Utara Kota Padangsidimpun (perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah)” yang disusun oleh Fadhlán Azima Harahap. Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Penyaluran Kembali Sewa TV Kabel di Kampung Tobu Kelurahan Padangsidimpun Utara Kota Padangsidimpun. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pemanfaatan barang sewaan yang akan dilihat dari perspektif kompilasi hukum ekonomi syariah. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik penyaluran kembali sewa TV kabel di Kampung Tobu Kelurahan Wek I Kecamatan Padangsidimpun Utara Kota Padangsidimpun dan bagaimana Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek penyaluran kembali sewa TV kabel di Kampung Tobu Kelurahan Wek I Padangsidimpun Utara Kota Padangsidimpun. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif yang berusaha untuk menguraikan, menggambarkan suatu situasi dan peristiwa berdasarkan fakta yang terjadi dilapangan untuk memperoleh

---

<sup>16</sup> Manaon Damianus Sirait, Johanes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, “Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor,” *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2:2 (2020), hlm. 221.

kesimpulan. Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah penyaluran kembali dalam sewa-menyewa TV kabel, kemudian tehnik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan wawancara, observasi kepada penyewa TV Kabel, penerima sewa (penyaluran), Karyawan TV Kabel. Hasil penelitian ini adalah bahwa praktek sewa menyewa TV kabel Di dalam transaksi sewa menyewa harus berdasarkan atas dasar suka sama suka, tidak ada unsur keterpaksaan, penipuan, dan pemalsuan yang berdampak pada salah satu pihak baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan yang berupa kerugian materil maupun non materil. Kerugian tersebut biasa disebabkan karena adanya tindakan ingkar janji dari salah satu pihak yang berakad. “Adapun bentuk ingkar janji tersebut berupa tidak melaksanakan sama sekali hal yang diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.”<sup>17</sup>

## **E. Kerangka Teori**

1. Teori Sewa-Menyewa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548-1600 KUHPer.

Penyusun menggunakan teori sewa-menyewa dari hukum positif yang diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata),<sup>18</sup> untuk menganalisis pokok permasalahan dalam penelitian ini. Teori ini merupakan konsep penting dalam hukum

---

<sup>17</sup> Fadhlan Azima Harahap, “Praktik Penyaluran Kembali Sewa TV Kabel di Kampung Tobu Kelurahan Wek I Padangsidimpun Utara Kota Padangsidimpun (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,” *Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpun (2021), hlm. 62.

<sup>18</sup> Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548-1600 KUHPer.

Indonesia yang menjelaskan tentang pengaturan praktik sewa-menyewa, KUH Perdata menjelaskan akad sewa-menyewa sebagai persetujuan di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu (Pasal 1548 KUH Perdata). Dalam tinjauan hukum positif ini, sewa-menyewa melibatkan pertukaran manfaat atas imbalan, di mana penyewa memperoleh hak penggunaan, pemilik menerima kompensasi, dan objek sewa harus jelas, dapat digunakan, serta memenuhi standar kesehatan dan keamanan yang tidak bertentangan dengan hukum, sehingga akad tersebut dapat diterima secara hukum dan sosial di Indonesia.

Teori ini dianggap relevan untuk digunakan dalam menganalisis praktik penyewaan ulang kamar kontrakan, sebab melalui teori ini, penulis dapat memahami bagaimana pengaturan perumahan dan sewa-menyewa dalam hukum positif diterapkan pada konteks modern seperti *sub-letting*, yang melibatkan transfer hak sewa dari penyewa utama kepada pihak lain. Dengan menggunakan teori ini, penulis dapat melihat bahwa praktik sosial seperti penyewaan ulang tidak hanya didasarkan pada aturan normatif hukum Islam, tetapi juga harus selaras dengan prinsip-prinsip perumahan yang menuntut izin pemilik, pemenuhan standar hunian, dan penghindaran pelanggaran hukum, serta prinsip-prinsip sewa-menyewa yang menekankan kejelasan hak dan kewajiban, sehingga dapat memberikan tinjauan komprehensif tentang kesesuaian praktik tersebut dengan hukum positif dan hukum Islam di Indonesia.

## 2. Teori *Ijārah* Wahbah Az-Zuhaili.

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penulis menggunakan teori *ijārah* yang dikemukakan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam kitab *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu* bab *ijārah* untuk menganalisis pokok permasalahan dalam penelitian ini. Teori *ijārah* merupakan salah satu konsep penting dalam hukum Islam yang menjelaskan tentang akad sewa-menyewa, di mana Wahbah Az-Zuhaili menguraikan secara mendalam tentang syarat-syarat sahnya akad *ijārah*, hak dan kewajiban para pihak, serta implikasi hukumnya dalam konteks *mu'āmalah*. Dalam pandangan Wahbah Az-Zuhaili, *ijārah* tidak hanya sebagai transaksi ekonomi semata, melainkan harus memenuhi prinsip-prinsip syariat seperti keadilan, kejelasan, dan keseimbangan antara manfaat dan risiko, sehingga akad tersebut dapat diterima secara hukum dan etis dalam Islam. Teori ini menekankan bahwa *ijārah* melibatkan pertukaran manfaat atas imbalan tertentu, di mana penyewa memperoleh hak penggunaan barang atau jasa, sementara pemilik menerima kompensasi, dengan syarat bahwa objek *ijārah* harus halal, jelas, dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai agama.

Teori *ijārah* ini dianggap relevan untuk digunakan dalam menganalisis praktik penyewaan ulang kamar kontrakan, sebab melalui teori ini, penulis dapat memahami bagaimana akad sewa-menyewa dalam Islam diterapkan pada konteks modern seperti sub-letting, yang melibatkan transfer hak sewa dari penyewa utama kepada pihak lain. Dengan menggunakan teori ini, penulis dapat melihat bahwa praktik sosial seperti penyewaan ulang tidak hanya didasarkan pada aturan normatif hukum positif, tetapi juga harus selaras

dengan prinsip-prinsip *ijārah* yang menuntut izin pemilik asli, kejelasan hak, dan penghindaran riba atau eksploitasi, sehingga dapat memberikan pandangan komprehensif tentang kesesuaian praktik tersebut dengan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau field research yakni penelitian yang dilaksanakan secara sistematis untuk mengambil data di lapangan.<sup>19</sup> Penelitian lapangan atau *field research* yaitu metode penelitian pengumpulan data kualitatif dengan mengamati langsung subjek penelitian di lingkungan alaminya. Adapun penelitian lapangan di dalam penelitian ini menggunakan beberapa cara, diantaranya berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap para pihak yang ikut serta dalam praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis-komparatif, yang artinya penelitian ini akan memberikan gambaran (deskriptif) praktik menyewakan ulang (*Sub-Letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta, mengkaji data secara mendalam (analisis), serta membandingkan (komparatif) tinjauan antara Hukum Positif dan Hukum Islam mengenai praktik menyewakan kembali kamar kontrakan di Desa Sardonoharjo.

---

<sup>19</sup> R. Anisya Dwi Septiani, Widjojoko, dan Deni Wardana, "Implementasi Program Literasi Membaca 15 Menit Sebelum Belajar Sebagai Upaya Dalam Meningkatkan Minat Membaca," *Jurnal Perseda: Jurnal Pendidikan Guru Sekolah Dasar*, Vol 5:2 (Agustus 2022), hlm. 132.

### 3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris. Pendekatan normatif adalah metode pendekatan analisis yang fokus pada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan problematika hukum yang menjadi titik pusat penelitian.<sup>20</sup> Penelitian normatif juga bisa diartikan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>21</sup> Pendekatan atau metode empirik merupakan pendekatan yang berfokus pada pengumpulan data empiris, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Metode ini memberikan penekanan pada penggunaan bukti nyata dan fakta yang dapat diukur secara objektif.<sup>22</sup>

### 4. Sumber Penelitian

#### a. Sumber Data

##### 1) Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan Ibu Meliana Siwi (pemilik kontrakan Si Kuning), Bapak Muksin Muksin Amin (pemilik kontrakan Konchill), Saudara Rajendra (penyewa pertama kontrakan Si Kuning), Saudara Eza (penyewa pertama kontrakan Konchill), Saudara Arul (penyewa

---

<sup>20</sup> Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan*, Vol 7:1 (Juni 2020), hlm. 24.

<sup>21</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13.

<sup>22</sup> Novi Susanti, Dita Silvia Suciati, dan Rahmat Fauzan, "Pendekatan/Metode Analisis Kebijakan Pendidikan," *Jurnal Menata: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam STAI YAPTIP Pasaman Barat*, Vol. 4:1 (2021), hlm. 70.

kedua kontrakan Si Kuning), Saudara Faiz (penyewa kedua kontrakan Konchill), observasi, serta dokumentasi yang dilakukan terhadap para pihak/pelaku penyewaan ulang (*sub-letting*) yang berada di Kelurahan Sardonoharjo, Kota Yogyakarta.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder yang akan digunakan adalah berupa literatur-literatur ilmiah seperti, buku, artikel-artikel, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan adalah dengan cara studi lapangan (*field research*) yang bersumber dari wawancara, observasi dan dokumentasi di lokasi penelitian. Kemudian dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yang dilandaskan pada studi dan analisis terhadap sumber-sumber hukum yang tersedia dalam bentuk tulisan, seperti buku, kitab, artikel ilmiah dan dokumen yang berkaitan dengan sewa-menyewa.

## 6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan cara menelaah dan memahami data dari hasil studi lapangan (*field research*). Analisis dilakukan dengan mengkaji hasil wawancara, dokumentasi, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan literatur klasik mengenai sewa-menyewa. Metode ini bertujuan untuk mendapatkan tinjauan hukum positif dan hukum Islam mengenai praktik menyewakan kembali kamar kontrakan yang ada di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.

## G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Praktik Penyewaan Ulang (*Sub-Letting*) Kamar Kontrakan (Studi di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta)” terdiri atas lima bab, antara lain:

**BAB I** berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, kerangka teori, metode penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

**BAB II** berisi tentang teori yang akan digunakan untuk penelitian ini, yakni teori sewa-menyewa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548-1600 KUHPer dan teori *ijārah* Wahbah Az-Zuhaili.

**BAB III** berisi gambaran mengenai praktik menyewakan kembali kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoharjo, Yogyakarta.

**BAB IV** berisi tentang analisis praktik penyewaan ulang (*Sub-Letting*) kamar kontrakan ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam dengan menggunakan teori sewa-menyewa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548-1600 KUHPer dan teori *ijārah* Wahbah Az-Zuhaili.

**BAB V** merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan fakta lapangan dan analisis mendalam yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, penelitian mengenai praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan di Kelurahan Sardonoarjo dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) yang ada di Kelurahan Sardonoarjo dilakukan berada pada kontrakan Si Kuning dan Kontrakan Konchill. Pada kontrakan Si Kuning, Saudara Rajendra menyewa sebuah rumah dari Saudari Meliana Siwi sebagai pemilik rumah. Perjanjian sewa dilakukan secara tertulis. Pada perjanjian tersebut disebutkan bahwa penyewa tidak diperbolehkan untuk menyewakan ulang kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari pemilik. Biaya sewa yang dikeluarkan sebesar Rp.29.000.000,00 per tahun. Pembayaran dilakukan sebanyak empat kali angsuran sejak adanya kesepakatan. Pada praktiknya, Saudara Rajendra menyewakan ulang (*sub-letting*) salah satu kamar dari rumah sewaan tersebut tanpa adanya izin dari pemilik rumah kepada Saudara Arul sebagai pihak ketiga atau penyewa kedua. Arul menyewa kamar dari Rajendra dengan biaya Rp.900.000,00 per bulan. Biaya tersebut dibayarkan kepada Rajendra. Pada kontrakan Konchill, Saudara Eza menyewa sebuah rumah dari Bapak Muksin Amin dengan perjanjian secara lisan. Pada perjanjian antara Saudara Eza dan bapak Muksin Amin tidak ada aturan yang melarang untuk menyewakan ulang (*sub-letting*) kamar kontrakan. Biaya sewa

rumah pada kontrakan Konchill sebesar Rp.30.000.000,00 per tahun. Biaya tersebut dibayarkan di awal sewa. Pada praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) di kontrakan Konchill, pihak yang melakukan yaitu Saudara Eza sebagai penyewa pertama dan Saudara Faiz sebagai penyewa kedua. Saudara Eza menyewakan kamarnya tanpa adanya izin dari Bapak Muksin Amin. Saudara Faiz menyewa sebuah kamar dengan biaya Rp.200.000,00 selama 2 hari yang langsung dibayarkan kepada Eza.

2. Secara hukum positif, praktik penyewaan ulang (*sub-letting*) ini berakar pada Pasal 1559 KUH Perdata. Meskipun secara kontrak awal di lokasi seperti Kontrakan Si Kuning terdapat larangan eksplisit untuk menyewakan kembali unit kepada pihak ketiga, pada kenyataannya praktik ini tetap berlangsung melalui "perjanjian di bawah tangan" yang bersifat informal. Hal ini menciptakan wilayah abu-abu karena ketiadaan dokumen kontrak formal antara penyewa pertama dan kedua. Kemudian, menyewakan ulang atau *sub-letting* pada kontrakan Si Kuning yang dilakukan oleh Saudara Rajendra dan Saudara Arul dianggap tidak diperbolehkan karena tidak selaras dengan pasal 1559 KUHPerdata. Sedangkan, pada praktik yang ada di kontrakan Konchill yang dilakukan oleh Saudara Eza dan Saudara Faiz dianggap diperbolehkan karena di dalam perjanjian dengan pemilik tidak ada aturan atau ketentuan yang melarang praktik tersebut.
3. Dalam perspektif hukum Islam, praktik ini dipandang sebagai akad *ijārah* manfaat, di mana penyewa pertama memiliki hak sementara atas pemanfaatan barang selama masa sewa berlangsung. Secara prinsip, penyewaan ulang

diperbolehkan asalkan tidak melanggar batasan-batasan yang telah ditetapkan oleh pemilik asli dalam akad awal. Namun, temuan di lapangan menunjukkan adanya pengabaian terhadap amanah dan transparansi di kontrakan Si Kuning, di mana penyewa pertama yaitu Saudara Rajendra melakukan *sub-letting* tanpa izin kepada pemilik kontrakan, sehingga secara syariat hal ini berpotensi merusak keabsahan akad karena melanggar syarat yang telah disepakati. Sedangkan, temuan yang ada di kontrakan Konchill, tidak ada aturan atau larangan terkait penyewaan ulang atau *sub-letting*. Berdasarkan hal itu, praktik yang dilakukan oleh Saudara Eza dan Saudara Faiz ini dianggap dibolehkan jika merujuk pada cara memanfaatkan barang sewaan yang ada di Kitab *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu* karya Wahbah Zuhaili dan tidak adanya ketentuan yang membatasi penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan dengan cara penyewaan ulang (*sub-letting*).

## B. Saran

Menyikapi temuan-temuan di atas, penyusun merumuskan beberapa saran untuk peneliti selanjutnya sebagai pertimbangan untuk penelitian yang akan datang:

1. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut dengan memfokuskan kajian pada aspek perlindungan hukum bagi pihak ketiga (penyewa kedua) dalam rantai sewa-menyewa informal. Selain itu, kajian mengenai dampak sosiologis dari kepadatan hunian akibat praktik *sub-letting* terhadap kualitas lingkungan pemukiman di Sardonoharjo juga menjadi topik yang menarik untuk didalami lebih jauh.

2. Kemudian, peneliti selanjutnya juga dapat mengembangkan penelitian di daerah lain yang mungkin memiliki karakteristik yang berbeda. Penelitian juga tidak hanya ditinjau dari fiqh saja, akan tetapi juga dari *maqasid syari'ah*.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an/Tafsir Al-Qur'an/Ulumul Qur'an**

Kementerian Agama RI, Mushaf Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah, Solo: PENERBIT ABYAN. 2014.

Suyuti, Jalaluddin As- dan Jalaluddin al-Mahalli. *Tafsir al-Jalālain*. Jilid II. Surabaya: Pustaka eLBA, 2015.

### **Hadis/Syarah Hadis/Ulumul Hadis**

Ju'fi, Abu Abdullah Muhammad ibn Ismail al-Bukhari al-, *Shahih Bukhari*, Damaskus: Dar Al-Yamamah, 1993.

Rabi'i, Abu Abdullah Muhammad Yazid Ibn Majah al-, *Sunan Ibnu Majah*, Arab Saudi: Dar Al-Siddiq, 2014.

### **Fikih/Ushul Fikih**

Al Fasiri, Mawar Jannati. "Penerapan Al Ijārah dalam Bermuamalah." *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 3, no. 2 (2022).

Amalia, Puput. "Perspektif Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa yang Dialihkan." Skripsi, Universitas Raden Intan Lampung, 2024.

Bukido, Rosdalina, dan Faradila Hasan. "Penerapan Akad Ijārah pada Produk Rahn di Cabang Pegadaian Syariah Istiqlal Manado." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 14, no. 1 (2016).

Firdaus, Zulkifli, dan Busyro. "Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam." *Syarah: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi* 12, no. 1 (2023).

Hidayat, Muhammad Firman, dan Muhammad Nor. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Secara Beruntun Di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat," *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 16, no. 2 (2024).

Ibnu Qudamah. *Al-Mughni*. Alih bahasa Syarifuddin Khathab, Sayyid Muhammad Sayyid, dan Sayyid Ibrahim Shadiq. Jakarta: Pustaka Azzam, 2022.

Kurniawan, Puji. "Analisis Kontrak Ijārah." *El-Qanuny: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan dan Pranata Sosial* 4, no. 2 (2018).

Marimin, Agus, Sumadi, dan Tira Nur Fitria. "Sistem Pengupahan pada Karyawan dalam Perspektif Islam." *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 10, no. 3 (2024).

Maulana, Diky Faqih. "Analisis terhadap Kontrak Ijārah dalam Praktik Perbankan Syariah." *Muslim Heritage: Jurnal Dialog Islam dengan Realitas* 6, no. 1 (2021).

Nawawi, Ismail. *Fikih Mu'āmalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Putri, Rafika Chudriana, Azhari Akmal Tarigan, dan Yenni Samri Juliati Nasution. "Analisis Konsep Al-Ujrah (Upah) dalam Ekonomi Islam." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2023).

Sarakhsi Muhammad ibn Ahmad ibn Abi Sahl Shams al-A'immah al-, *Al-Mabsuth*, Beirut: Al-Saada Press, t.t.

Salamah, Maulida. "Penerapan Akad Ijārah dalam Bermuamalah." *Jebesh: Journal of Economics Business Ethic and Science Histories* 1, no. 1 (2023).

Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari. “Sosialisasi Ijārah dalam Hukum Islam.” *AKM Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (2023).

Vikriansyah, Haris. “Praktik Sewa Menyewa Peralatan Outdoor Perspektif Akad Ijārah.” *Skripsi*, Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2023.

Zuhaili, Wahbah Al-. *Fiqh al-Islām wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar Al-Fikr, 2008.

Zuhaili, Wahbah Al-. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Alih bahasa Gema Insani. Damaskus: Dar Al-Fikr, 2008.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.

### **Hukum/Ilmu Hukum**

Ali, Apriyodi, Achmad Fitriani, dan Putra Hutomo. “Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasanberkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Bakuditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 1 no. 2 (2022).

Avelyn, Grisella, Michelle Clementina. “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia.” *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research* 4, no. 6 (2024).

Bachsin, Alzasyah, Aidil Falaq Adiyaksa, Hafiz Fathi Huga Ekoputro, Reky Pratama Saputra, Nandang Kusnadi. ”Peran Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Menjamin Kepastian Hukum Kontrak di Indonesia.” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum* 3, no. 3 (2025).

- Benuf, Kornelius, dan Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020).
- Bogar, Claudia Suryaningsih, Dientje Rumimpunu, dan Karel Yossi Umboh. "Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa." *Lex Administratum* 10, no. 5 (2022).
- Dolo, Milano. "Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah." *Lex Privatum* 6, no. 10 (2018).
- Harahap, Baihaqi. "Hukum Sewa Rumah-Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah." *JEN: Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1, no. 2 (2022).
- Harahap, Fadhlana Azima. "Praktik Penyaluran Kembali Sewa TV Kabel." Skripsi, IAIN Padangsidempuan, 2021.
- Harahap, Kasmudin. "Suatu Kajian Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa-Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost." *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 12, no. 3 (2024).
- Kansil, C.S.T., dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2006.
- Kumalasari, Devy, dan Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Tentang Cakap Bertindak dalam Hukum Menurut Pasal 1320 ayat (2) K.U.H.Perdata." *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* 7, no. 2 (2018).

- Nugraha, Muhammad Ilham, Rahmania Diva Siswana, Ni Luh Silkani, dan Rayi Kharisma Rajib. "Ketidakpastian Hukum dalam Transaksi Jasa Titip Luar Negeri Tanpa Kontrak Tertulis dan Peran Contract Drafting sebagai Instrumen Perlindungan Hukum." *Media Hukum Indonesia (MHI)* 3, no. 4 (2025).
- Pepah, Gloria, Djefry W. Lumintang, dan Suryono Suwikromo. "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa-Menyewa." *Lex Privatum* 8, no. 4 (2020).
- Pricillia, Eliza, dan Ledy Wila Yustini. "Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak." *Jurnal Marwah Hukum* 1, no. 2 (2023).
- Priono, Ery Agus. "Peranan Asas Itikad Baik dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak)." *Diponegoro Private Law Review* 1, no. 1 (2025).
- Roesli, M, Sarbini, dan Bastianto Nugroho. "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 1 (2019).
- Rondonuwu, Rio Ch. "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa menurut KUH Perdata." *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018).
- Safitri, Rizki. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)." *Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung*, 2018.
- Shalilah, Ghea Kiranti, Max sepang, dan Josina E. Lomda. "Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan hakekat Perjanjian."

*Lex Privatum: Jurnal Elektronik Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Unsrat* 10, no. 2 (2022).

Sirait, Manaon Damianus, Johanes Ibrahim Kosasih, dan Desak Gde Dwi Arini.

“Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020).

Soimin, Soedharyo, ed. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Suparidho, Febrihadi, dan Ade Sultan Muhammad. “Analisis Yuridis akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdata.” *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 11 (2025).

Utama, I Gede Angga Adi. “Asas *Pacta Sunt Servanda* dalam Perspektif Hukum Perjanjian Internasional.” *Ganesha Civic Education Journal* 1, no. 1 (2019).

### **Data Elektronik**

“Sewa-Menyewa: Pengertian, Jenis, dan Permasalahan dalam Hukum.” Diakses 29 Desember 2025. <https://pekerja.com/info/sewa-menyewa-pengertian-jenis-dan-permasalahan-dalam-hukum/>.

Kalurahan Sardonoarjo Kapanewon Ngaglik Kabupaten Sleman. Diakses 3 Januari 2026. <https://sardonoharjosid.slemankab.go.id>.

Pemerintah Kalurahan Sardonoarjo. “Data Kalurahan.” Diakses 3 Januari 2026. <https://sardonoharjosid.slemankab.go.id/home/pekerjaan/>.

Profil Desa Sardonoarjo. Diakses 3 Januari 2026. <https://sardonoharjosid.slemankab.go.id/assets/files/dokumen/PROFIL%20DESA%20SARDONOHARJO%202021.docx>.

### Lain-lain

Amalia, Puput. "Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Yang Dialihkan (Studi di Desa Banding Agung Kecamatan Punduh Pedada Kabupaten Pesawaran)." *Skripsi* UIN Raden Intan Lampung, 2024.

Anindita, Nabila, Winny Astuti, dan Ana Hardiana. "Pemilihan Lokasi Perumahan Bagian Barat Urban Fringe Kota Surakarta." *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman* 3, no. 1 (2021).

Christianto, dan M. Fauzi Isputrawan. "Pengembangan Aplikasi E-Kost Berbasis Website Menggunakan Metode Microservice." *Journal of Business and Audit Information System* 5, no. 1 (2022).

Eliyanti, Roulita. "Akibat Hukum Terjadinya Peralihan Sewa Rumah Kost." *Skripsi*, Universitas HKBP Nommensen, 2025.

Hasibuan, Samuel Amanda Yan Putra. "Implementasi Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan." *Skripsi*, Universitas HKBP Nommensen, 2024.

Hastuti, Maria Agatha Sri Widayanti, dan Muhammad Anasrulloh. "Pengaruh Promosi terhadap Keputusan Pembelian." *ECOBUSS: Jurnal Ilmiah Ilmu Ekonomi dan Bisnis* 8, no. 2 (2020).

Mubarrak, Muhammad Zaki, Deni Santi Pertiwi, dan Cesa Carnadi. "Backlog Perumahan di Kota Yogyakarta sebagai Ancaman Ketahanan Nasional." *Jurnal Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat* 10, no. 1 (2025).

Rahma, Nona Amaliya, Paramita Rahayu, dan Ana Hardina. “Pemilihan Lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa: Studi Kasus Rusunawa Putri Cempo, Surakarta” *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota dan Pemukiman* 2, no. 2 (2020).

Rahmatya, M D, D E S Simangunsong, dan M F Wicaksono. “E-Kos Sebagai Informasi Pengelolaan Kos Pada Mazasi’s House.” *JATI: Jurnal Teknologi dan Informasi* 12, no. 2 (2022).

Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan ke-14. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Septiani, R. Anisya Dwi, Widjojoko, dan Deni Wardana. “Implementasi Program Literasi Membaca 15 Menit Sebelum Belajar.” *Jurnal Perseda* 5, no. 2 (2022).

Sidik, Abdul, dan Dwi Yuli Prasetyo. “Website Penyediaan Informasi Rumah Kontrakan Kab. Inhil” *Jurnal Perangkat Lunak* 4, no. 1 (2022).

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Susanti, Novi, Dita Silvia Suciati, dan Rahmat Fauzan. “Pendekatan/Metode Analisis Kebijakan Pendidikan.” *Jurnal Menata: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam STAI YAPTIP Pasaman Barat* 4, no. 1 (2021).

Wawancara dengan Arul, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 17 Desember 2025.

Wawancara dengan Bapak Amin, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 5 Februari 2026.

Wawancara dengan Eza, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 4 Februari 2026.

Wawancara dengan Faiz, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 4 Februari 2026.

Wawancara dengan Meliana Siwi, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 17 Desember 2025.

Wawancara dengan Rajendra, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, 17 Desember 2025.

